

NÁJEMNÍ SMLOUVA

NÁJEM PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů,
mezi smluvními stranami:

Obec Opatovice nad Labem

se sídlem Pardubická 160, Opatovice nad Labem, 533 45, IČO: 00274011
zastoupená starostou Ing. Pavlem Kohoutem

(dále jen „pronajímatel“)

a

Společnost ... (jméno a příjmení)

se sídlem, IČO:
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném ... soudem ..., oddíl ..., vložka ...
zastoupená

(dále jen „nájemce“)

Článek I. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo st. 105/3 zapsaného na LV č. 10010 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrálním pracovištěm Pardubice, pro katastrální území Opatovice nad Labem a obec Opatovice nad Labem, jehož součástí je budova č. p. 151 na adrese Hradecká, Opatovice nad Labem.

Článek II. Předmět smlouvy a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání níže specifikovaný nebytový prostor za podmínek dohodnutých v této smlouvě a nájemce se zavazuje užívat tento prostor pouze ke sjednanému účelu a platit řádně a včas nájemné. V souvislosti s nájmem pronajímatel zajišťuje nájemci služby vymezené v čl. IV. odst. IV.3. této smlouvy.

- 2.2. Předmětem nájmu je nebytový prostor v přízemí budovy specifikované v čl. I odst. 1.1., který je tvořen následujícími místnostmi celkové výměře 195,16 m², tj. kuchyň, sklad, salonek, restaurace, včetně WC (dále jen „nebytový prostor“ č. 18). Nájemce umožní přístup k používání WC pro nájemce v objektu, včetně úklidu.
- 2.3. Nebytový prostor je vybavený, předmětem nájmu je movitý inventář uvedený v předávacím protokolu.
- 2.4. Nájemce je za níže uvedených podmínek oprávněn užívat nebytový prostor a dle samostatné smlouvy předzahrádku, včetně přístupu a dalších funkčně souvisejících prostor, za účelem zřízení a provozování restauračního zařízení pro každodenní užívání, včetně víkendů, a to s minimální otevírací – provozní dobou od 10.00 h. do 22.00 h..
- 2.5. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem nebytového prostoru a jeho stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

Článek III. Nájemné

- 3.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíčně za užívání nebytového prostoru nájemné celkem ve výši Kč (slovy:korun českých). Nájemné sestává z částky (nabídková cena) Kč za užívání samostatného nebytového prostoru, z částky ve výši 400 Kč, tj. nákladů za správu domu a pozemku, z částky ve výši 1254,- Kč, tj. zařizovacích předmětů specifikovaných ve výpočetním listu přenechaným nájemci k užívání a z částky ve výši 4 000 Kč zálohy za služby.
- 3.2. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně výši nájemného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného pronajímatel rozhodne a svým rozhodnutím písemně informuje nájemce, vždy nejpozději do 15. dubna příslušného roku; poprvé tak může učinit až poté, co nájem ujednaný mezi stranami bude trvat 12 měsíců. Nájemné se zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku (zpravidla leden až březen) bude splatný s nájemným za měsíc květen, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný dnem následujícím po dni, v němž nájemce oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného obdrží.
- 3.3. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímatel i přes nájemcovo upozornění neodstraní v nebytovém prostoru závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na

přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním nebytového prostoru, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání nebytového prostoru podstatně zhoršilo. Jestliže nájemce pronajímatele na závadu či vadné poskytování plnění spojeného s užíváním nebytového prostoru písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.

- 3.4. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného také po dobu, po kterou je povinen strpět provádění oprav na nebytovém prostoru pronajímatelem, jestliže tyto opravy působí nájemci zvýšené obtíže nebo omezení užívání nebytového prostoru. Nájemce nemá právo na slevu, pokud potřebu těchto oprav způsobil vlastní činností.
- 3.5. Právo na slevu z nájemného se uplatňuje bez zbytečného odkladu u pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním nebytového prostoru.
- 3.6. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 25 dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
- 3.7. Nájemné je splatné na účet pronajímatele č. 1205472399/0800, var. symbol 15118. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.

Článek IV.

Plnění poskytovaná s nájmem

- 4.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním nebytového prostoru pouze následující plnění – služby: dodávky studené a teplé vody, dodávky tepla a odvádění odpadních vod. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb. Nájemce se dále zavazuje nahradit pronajímateli poměrnou část nákladů vynaložených na zajištění elektřiny pro společné prostory, správy objektu (u nájemníků nebydlících v daném BD) a parkovné.

Smlouvu na dodávku elektrické energie uzavře nájemce s příslušným distributorem, nedohodnou-li se smluvní strany tak, že potřebný smluvní vztah uzavře pronajímatel a nájemce bude hradit související náklady. Nájemce si dále sám zajistí odvoz a likvidaci odpadů vzniklých při jeho podnikatelské činnosti.

4.2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohy na úplatu za služby uvedené v odst. IV.1, a to v měsíčním intervalu, ve výši, jež je při podpisu této smlouvy pronajímatelem stanovena následovně:

a) záloha na vodné a stočné: 1 000 Kč / měsíc (vlastní spotřeba),

b) záloha na teplo a teplou vodu: 3 000 Kč / měsíc (vlastní spotřeba).

4.3. Záloha na služby je splatná společně s nájemným. Odstavce III.6. a III.7. platí obdobně.

4.4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání nebytového prostoru nebo ceny odebíraných služeb.

4.5. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci.

4.6. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 3 měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný do 3 měsíců po doručení vyúčtování nájemci, leda by nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku.

Článek V.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytový prostor k prvnímu dni trvání nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání k ujednanému účelu a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytového prostoru. O předání a převzetí sepíše smluvní strany protokol.

5.2. Nájemce je povinen užívat nebytový prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit ujednané nájemné.

5.3. Nájemce může přenechat nebytový prostor k užívání či požívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5.4. Nájemce se zavazuje o nebytový prostor řádně pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat nebytový prostor, jakož i přilehlé prostory či pozemky, které v souvislosti s nájmem užívá, v čistotě.

- 5.5. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu se s výjimkou § 6 použije obdobně s tím, že nájemce je povinen financovat i další opravy, a to do částky (nabídková cena) Kč ročně. Ostatní údržbu a opravy nebytového prostoru provádí pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání nebytového prostoru.
- 5.6. Nájemce je povinen s péčí řádného hospodáře kontrolovat stav nebytového prostoru a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a oprav nájemcem zajišťovaných a umožnit pronajímateli provedení těchto oprav. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další či větší škoda.
- 5.7. Pokud pronajímatel v přiměřené lhůtě neprovedl opravu nebytového prostoru, kterou mu nájemce řádně a bez zbytečného odkladu po zjištění oznámil a ke které je povinen, je nájemce oprávněn provést tuto opravu sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od provedení opravy. Pokud nájemce provede opravu sám, aniž by ji předem vše oznámil pronajímateli, nemá právo na náhradu souvisejících nákladů.
- 5.8. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku nebytového prostoru, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem provedení potřebné opravy, údržby, nebo rekonstrukce. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce v té souvislosti bere na vědomí, že pronajímatel má k dispozici náhradní klíč od nebytového prostoru; nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele vyměnit stávající zámek, doplnit zámek další či provést jakékoli jiné opatření bránící vstupu do nebytového prostoru.
- 5.9. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu či úpravu nebytového prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu její provedení způsobí obtíže nebo omezí užívání nebytového prostoru. Jedná-li se o takovou opravu či úpravu, že v době jejího provádění není možné nebytový prostor vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný nebytový prostor, má-li vhodný nebytový prostor k dispozici.
- 5.10. Nevylučuje-li to z této smlouvy, písemné dohody obou smluvních stran, ze zákona či z rozhodnutí veřejného orgánu, nejsou pronajímatel ani nájemce oprávněni nebytový prostor po dobu trvání nájmu měnit.

- 5.11. Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas k tomu, aby budovu, ve které se nachází nebytový prostor, opatřil v přiměřeném rozsahu vývěsními štíty, polepy výloh a podobně. Po skončení nájmu nájemce tato označení odstraní a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
- 5.12. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce, má-li být nebytový prostor znovu pronajat, zájemci o nájem přístup do nebytového prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
- 5.13. Strany vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny po skončení nájmu.

Článek VI.

Zajištění závazků a prodlení

- 6.1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, úhrady za služby nebo zálohy na ni se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. Pro právo nájemce v případě prodlení pronajímatele s finančním plněním platí uvedené obdobně.
- 6.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí jistotu (obdobně podle § 2254 občanského zákoníku), tedy peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího podnikání a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s tímto nájmem (dále jen „jistota“) veKč (slovy:korun českých), tzv. „plná výše“ jistoty. Jistotu uhradí na účet obce č. 19-1205472399/0800, VS 15118.
- 6.3. Jistota je splatná při podpisu smlouvy, a to na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě. Nebude-li uhrazena ani ve lhůtě 5 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy, tato smlouva zaniká.
- 6.4. Pronajímatel je oprávněn použít prostředky z jistoty k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, bude-li nájemce s jejich úhradou v prodlení. K použití prostředků z jistoty nepotřebuje pronajímatel souhlas nájemce ani přivolení státního orgánu či vykonatelný titul.
- 6.5. Nájemce se zavazuje doplnit jistotu do plné výše, a to do 14 (čtrnácti) dnů od doručení oznámení pronajímatele, že na úhradu nájemcova dluhu použil finanční prostředky ze složené jistoty.
- 6.6. Jistota bude nájemci vrácena v plné výši, resp. v části, ve které na ni pronajímatel nezapočte své pohledávky za nájemcem, do 30 (třiceti) dnů poté, kdy nájemce nebytový prostor vyklidil a předal pronajímateli, nebo do 10

(deseti) dnů od okamžiku, kdy pronajímatel obdrží vyžádané vyúčtování za služby poskytnuté na základě této smlouvy od posledního poskytovatele těchto služeb, a to podle toho, který z těchto okamžiků nastane později. Pronajímatel je oprávněn oproti pohledávce vrátit jistotu jednostranně započítat své pohledávky za nájemcem kdykoli poté, co se nájemce dostane do prodlení s jejich řádným splněním.

- 6.7. K doplnění jistoty do plné výše může pronajímatel též použít případné přeplatky záloh na služby, které by byl jinak povinen vrátit nájemci.

Článek VII.

Doba trvání nájmu a jeho ukončení

- 7.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od do Nájemce je povinen nejpozději do sdělit zda má zájem pokračovat i nadále ve využívání nebytového prostoru.
- 7.2. Nájem vzniklý na základě této smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Tuto smlouvu lze také ukončit jednostrannou výpovědí. Výpovědními důvody jsou pouze důvody uvedené v této smlouvě.
- 7.3. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Pronajímatel i nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby; pronajímatel navíc poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.
- 7.4. Výpovědní doba činí tři 3 (tři) měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby. Byla-li podána výpověď bez výpovědní doby, je nájemce povinen odevzdat nebytový prostor nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od skončení nájmu.
- 7.5. Nájemce má právo vypovědět nájem na dobu určitou s výpovědí:
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu nebytový prostor dle této smlouvy užívá,
 - b) změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval,
 - c) přestane-li být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které jej nájemce dle této smlouvy užívá, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor do deseti dnů od vzniku této překážky, nebo
 - d) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu.
- 7.6. Nájemce má právo vypovědět nájem na dobu určitou bez výpovědní doby:

- a) přestane-li být nebytový prostor z důvodů na straně pronajímatele způsobilý k výkonu činnosti, ke které jej nájemce dle této smlouvy užívá, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor do jednoho (1) měsíce od vzniku této překážky, nebo
- b) neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě alespoň tří (3) měsíců poté, co mu byly nájemcem oznámeny a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.

7.7. Pronajímatel má právo vypovědět nájem na dobu určitou s výpovědní dobou,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se nebytový prostor nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání nebytového prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) má-li být nebytový prostor vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné naložit s tímto prostorem tak, že jej nebude možné vůbec užívat,
- c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli.

7.8. Pronajímatel má právo vypovědět nájem na dobu určitou bez výpovědní doby:

- a) užívá-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, hrozí jeho závažné poškození nebo znehodnocení a k nápravě nedošlo ani v 10 (desetidenní) lhůtě, kterou nájemci stanovil pronajímatel v písemném upozornění,
- b) nezaplatí-li nájemce nájemné, nebo zálohy na služby za dobu 1 (jednoho) měsíce ani v dodatečné desetidenní lhůtě poskytnuté pronajímatelem,
- c) provede-li nájemce změnu nebytového prostoru bez souhlasu pronajímatele a nebytový prostor neuvede do původního stavu ani na výzvu pronajímatele,
- d) porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti a ani do 10 (deseti) dnů od písemné výzvy pronajímatele nezanechá závadného chování či neodstraní závadný stav.

7.9. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zejména, jestliže

- a) dá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiným způsobem přenechá k užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,
- b) neoznámí pronajímateli potřebu oprav, k nimž je pronajímatel povinen, a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož hrozí na majetku pronajímatele či třetích osob škoda.

7.10. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže:

- a) bez písemné dohody s pronajímatelem užívá nebytový prostor k jinému účelu, nebo jiným způsobem, než který byl sjednán.

- b) nedoplní kauci podle čl. V. odst. VI.5. této smlouvy ani do konce měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo nájemci čerpání prostředků z kauce oznámeno a v němž byl nájemce vyzván k doplnění jistoty,
- c) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného.

Článek VIII.

Vrácení nebytového prostoru

- 8.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady nebytový prostor vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení nebytového prostoru či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do nebytového prostoru, byť z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
- 8.2. Pro případ prodloužení nájemce s vyklizením či předáním nebytového prostoru má pronajímatel právo kdykoli nebytový prostor na náklady nájemce vyklidit, a to i za pomoci třetí osoby, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
- 8.3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které zanechal v nebytovém prostoru ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle pronajímatel nájemci na účet nájemcem sdělený.
- 8.4. Běžnou údržbou a opravy nebytového prostoru, k nimž je dle této smlouvy povinen a jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání nebytového prostoru (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

- 9.1. Vzájemná práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 9.2. Záměr obce pronajmout nebytový prostor byl zveřejněn a úřední desce od do Tento odstavec představuje doložku ve smyslu § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění

pozdějších předpisů. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením rady obce UR č.

- 9.3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží nájemce a dva stejnopisy pronajímatel.
- 9.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

V Opatovicích nad Labem dne

V Opatovicích nad Labem dne

.....

nájemce

.....

pronajímatel